Opłata pocztowa uiszczona ryczałtem. Rok III. Numer ... BEZPŁATNY.

Kraków, czerwiec 1931 r. Nr. 3.

INFORMATOR
dla Właścicieli Realności

Organ Towarzystwa Właścicieli Realności Wielkiego Krakowa
oraz Izby Własności Nieruchomej Miejskiej dla Województwa Krakowskiego.
Siedziba Towarzystwa Wł. Realn. i Izby: Kraków, Plac Szczepański 2, Nr. tel. 146-78.

Redakcja i administracja: Kraków, Plac Szczepański 2, Nr. tel. 146-78 — Konto P. K. O. Nr. 410.545
Redaktor: Dr. Maksymiljan Kornreich.

Cena abonamentu:		Ogłoszenia:	
abonament kwartalny	1.50 zł	Wiersz milim. 1 szp. w tekście	60 gr
„ półroczny	3.00 „	Cała strona	200 zł
„ roczny	6.00 „	Pół strony	100 „
		Ćwierć strony	50 „
Prenumeratę i ogłoszenia przyjmują wszystkie biura dzienników i ogłoszeń.		Jedna ósma strony	25 „

Troski i nadzieje własności nieruchomej miejskiej w Polsce.

(Z dziesiątego ogólnego Zjazdu Zrzeszeń Właścicieli nieruchomości miejskich w Warszawie w d. 14. V. 1931 r.)

Dn. 14 b. m. odbył się w Warszawie pod przewodnictwem Dr. J. Gertlera doroczny Zjazd delegatów Rady Naczelnej Związku Zrzeszeń, z udziałem około 100 delegatów z całej Polski i licznych gości. Z Krakowa m. i. przyjechali prezes Izby Własności Nieruchomej Miejskiej Wojew. Krak. mec. Dr. Julian Gertler i prezes Tow-a Właścicieli Realności Wielkiego Krakowa mec. Dr. Józef Steinberg; artykuł poniższy pochodzi z pióra tego ostatniego delegata.

Po raz dziesiąty zebrali się w dniu 14-go maja b r. w Warszawie Reprezentanci wszystkich Zrzeszeń Właścicieli Realności miejskich w Państwie na doroczny Zjazd celem naradzenia się nad wspólnymi sprawami — i po raz dziesiąty usłyszano ze strony ludzi poważnych jak posłowie: A. Pepłowska, J. Schimmel, M. Osada, prezes Janikowski i Dr. Gertler, radny Rząśnicki i wielu innych troszczących się o dobro spraw publicznych — głosy żalu i przestrogi, że na ważnym odcinku reprezentującym wedle zestawień i wyników statystyki państwowej niemal jedną trzecią część majątku społecznego dzieje się źle. Skoro przeto właściciele nieruchomości miejskich mają przyczynę nadal do uważania się za obywateli upośledzonych i skoro nieruchomości miejskie nietylko się nie rozwijają, ale próchnieją i rozpadają się, to musi się to nader szkodliwie odbić na rozwoju i stanie ekonomicznym i kulturalnym całej Rzeczypospolitej Polskiej.

Aczkolwiek żale i argumenta na tą samą były jak corocznie, nastrojone nutę, mimo to należy podkreślić ważny charakterystyczny moment, że o ile w pierwszych latach, w pierwszym okresie czasu po wprowadzeniu w r. 1917-tym ustawodawstwa o ochronie lokatorów, walka o jej uchylenie, miała charakter prywatnego starcia się dwóch kategorji obywateli t. j. warstwy właścicieli mieszkań z warstwą korzystających z mieszkań czyli lokatorów broniących swej zdobyczy — to na Zjeździe majowym tegorocznym Reprezentanci Zrzeszeń Właścicieli usunęli moment własnej korzyści na całkiem daleki drugi plan.

Donośnym głosem podkreślano w obecności Reprezentantów interesowanych Ministerstw i Władz samorządowych, że głosy Właścicieli od dziesięciu lat na tych Zjazdach głoszone niestety coraz jaskrawiej i wyraźniej sprawdzają się, że kwestja własności poszczególnej realności miejskiej, może być sprawą prywatną i można ją traktować jako spór między pogardzanym i lekceważonym, aczkolwiek bezsprzecznie wyzyskiwanym bezpodstawnie i wbrew przepisom konstytucji „kamienicznikiem" a lokatorem jako szczęśliwym posiadaczem, — to jednak sprawa sumy wszystkich realności miejskich w całem Państwie, staje się doniosłą sprawą publiczną, bo dotyczy losu niemal jednej trzeciej części całego majątku społecznego i los tego majątku staje się tem ważniejszy, że miasta reprezentują postęp i kulturę, przemysł, rzemiosło i handel całego Państwa.

Jednostronnie w mocy utrzymana ustawa o tzw. ochronie lokatorów po tylu latach istnienia wytworzyła stosunki gospodarcze dla Państwa tak zgubne, że dobro Państwa i konieczna możliwość dalszego jego rozwoju, wymaga jak najrychlejszego przystąpienia do stopniowego i powolnego, atoli w rezultacie całkowitego zlikwidowania tych wyjątkowych (we wszystkich innych państwach z wyjątkiem Polski już uchylonych) przepisów prawnych hamujących ruch budowlany, odstraszających kapitał prywatny i wszelką przedsiębiorczość z tej ważnej dziedziny. Powoduje to najstraszniejszą klęskę, jaką jest dla Państwa bezrobocie z wszystkimi ujemnymi objawami i obciążającymi całe życie ekonomiczne nieproduktywnymi wydatkami.

Wszechstronnie naukowo i porównawczo opracowane i wyłuszczone na Zjeździe referaty dobitnie wykazują na nader obszernym i wszechstronnie nagromadzonym materjale statystycznym, że żadne półśrodki ani zakusy etatystyczne wyzyskiwane przez najrozmaitszych aferystów żerujących na środkach publicznych przez tworzenie najróżnorodniejszych spółdzieln obficie subwencjonowanych — nie doprowadzą do rezultatu, gdyż wszystkie po krótkim czasie załamują się ku wielkiej szkodzie funduszów publicznych i w błąd wprowadzonego skarbu państwa. Jedynie tylko utarty i stary, wedle żelaznych prawideł operujący system kapitalistyczny, gdy otrzyma gwarancję i możność zyskowności włożonego kapitału i bezpieczeństwo inwestycji rozwiąże ten ważny problem z korzyścią dla państwa i dla gnębionych nędzą mieszkaniową lokatorów, gdy stopniowo usunie się anormalny stan istnienia dwóch rodzajów mieszkań — starych bez uzasadnienia uprzywilejowanych i tanich, i nowych drożej wyprodukowanych a wskutek tego i droższych.

Przeświadczenie o szkodliwości tego stanu rzeczy i konieczności usunięcia go, choćby powolnie ale stanowczo jako hamulca do rozwoju ruchu budowlanego, dotarło już do sfer i czynników miarodajnych, co wyraźnie stwierdziły wyniki audjencji deputacji Rady Naczelnej w Komitecie ekonomicznym Rady Ministrów. Najjaskrawszym zresztą dowodem, iż teza ta na Zgromadzeniach Właścicieli Realności i na dorocznych Zjazdach Rady Naczelnej od szeregu lat — z początku bez echa i bez skutku głoszona — dotarła już wskutek postępu stosunków i pogłębiającej się klęski ekonomicznej nawet do partji socjalistycznej, która ustawę o ochronę lokatorów uważała dotąd jako swą zdobycz, stanowi okoliczność, że klub parlamentarny tej partji w Szwecji postawił wniosek w parlamencie w Sztokholmie o zniesienie ustawy o ochronie lokatorów i przywrócenie na polu budowlanem zasad wolnej i swobodnej konkurencji. Wobec podnoszonych obaw nagłego podrożenia czynszów i gróźb masowych wypowiedzeń i ewentualnie nawet zaburzeń przez to wywołanych, charakterystycznym jest fakt podniesiony na Zjeździe, że we Włoszech zaznaczył uroczyście Mussolini spokój i ład, z jakim dokonano likwidacji ustawy o ochronie lokatorów, trzy lata naprzód zapowiedzianej, — bez wszelkich wstrząsów, i wyraził publicznie z tej okazji podziękowanie poczuciu i zrozumieniu obywatelskiemu właścicieli realności.

II. Niemniej ze stanowiska publicznego dobra powszechnego i dla rozwoju stosunków wewnętrznych w Polsce ważne są głosy i argumenta z najpoważniejszych stron podniesione, że nieprzychylne nastawienie się dotychczasowe miarodajnych sfer wobec własności nieruchomości miejskiej wynika z zaniedbania miast w dziedzinie organizacji i zastępstwa miast polskich — w dziedzinie reprezentacji miast w Sejmie, Senacie i w Radach Gminnych, Powiatowych i wogóle samorządowych a także w dziedzinie podatkowej. W tym kierunku podkreślono smutną i zgubną tradycję, wedle której i w Polsce przedrozbiorowej miasta deptano i zaniedbywano. O utworzenie np. urzędowych i przymusowych Izb Nieruchomości miejskich wojewódzkich i Izby Centralnej daremnie dopominają w rezolucjach swych Zjazdy Zrzeszeń właścicieli realności miejskich.

Właściciele realności stanowią przecież najlojalniejszą, z państwem i z miastami najściślej związaną część ludności, bez której istnienia miast i gospodarki miejskiej wogóle nawet pomyśleć nie można. To też i dalsze rezolucje Rady Naczelnej powzięte na Walnem Zebraniu a następnie przedstawione przez deputację Zjazdu w Ministerstwie Spraw Wewnętrznych i w Ministerstwie Przemysłu i Handlu: o zapewnienie w małej ustawie samorządowej i w rozporządzeniu Prezydenta Rzeczypospolitej dla miast Krakowa i Lwowa Właścicielom Realności reprezentacji w Radach Gminnych oraz żądanie ustawodawczego ograniczenia wysokości ciężarów, nałożonych na realności miejskie, niemniej żądanie obniżenia budżetów samorządowych i osobistej odpowiedzialności naczelników gmin za przekroczenie budżetów i lekkomyślną gospodarkę, — oraz żądanie cofnięcia zapowiedzianej podwyżki dodatku gminnego do państwowego podatku od nieruchomości i żądanie obniżenia tych dodatków, gdzie już je zbytnio podwyższono, wreszcie żądanie Rady Naczelnej wydania ustawodawczych norm co do granic możliwej wysokości

i co do ograniczenia nakładania na właścicieli realności i na mieszkańców ukrytych a przesadnie wysokich podatków inwestycyjnych w postaci nadmiernych opłat za wodę, kanały, za światło gazowe i elektryczne, żądanie zwolnienia miast z opłat i dopłat drogowych, wobec obciążających już właścicieli realności należytości za tworzenie ulic i chodników w miastach, znalazły pełne zrozumienie u miarodajnych czynników, które informowały że np. budowa chodników i jezdni winna się odbywać z funduszów ogólnych.

III. W końcu Zjazd w powziętej rezolucji i w przedstawionem przez deputacją Zjazdu żądaniu domagał się uchylenia przez Władze Rządowe w drodze ustawodawczej przepisów wyjątkowych o dopuszczalności w każdej sprawie sądowej o najem i czynsz aż trzech instancji sądowych, i o spowodowanie szybkiej i energicznej procedury w tych sprawach i usunięcie rozpanoszonej obecnie przewlekłości, która czyni iluzorycznem prowadzenie sporów sądowych nawet w najbardziej błahych sporach ze stosunku najmu, a także o usunięcie wszelkich ograniczeń exmisyjnych wobec lokatorów zaniedbujących swoich zobowiązań. Ustawy te wyjątkowe, odstraszają kapitały krajowe i zagraniczne od inwestycji na odcinku ruchu budowlanego, od którego zależy podniesienie przedewszystkiem kultury, stosunków higjenicznych i obyczajowych w przepełnionych ludnością i grożących zawaleniem starych mieszkaniach jedno i dwuizbowych w miastach, a nadto zasilenie Skarbu Państwa przez wzrost dochodów podatkowych wskutek wzrostu obrotu parcelami budowlanymi i realnościami w miastach, i wskutek podniesienia się zarobków i dochodów a także i konsumcji ludności miejskiej. Z przedstawionej w streszczeniu i najkrótszym zarysie wiązanki kwestji złączonych z zagadnieniami nieruchomości miejskich, poruszonych na ostatnim ogólnopaństwowym Zjeździe w Warszawie, wynika ponad wszelką wątpliwość jasno dla każdego myślącego obywatela nadzwyczajna doniosłość tego problemu dla przyszłości i rozwoju Państwa, który, zapoznany niestety dotychczas z powodu zbyt krótkowzrocznego ze strony miarodajnych kół a fałszywego poglądu sfer zapatrzonych w swą drobną korzyść czynszową — czeka energicznego rozwiązania. Im szybciej i radykalniej to nastąpi, tem lepiej i zbawienniej dla rozwoju wszechstronnego i potęgi naszej Ojczyzny.

Dr. Józef Steinberg
Prezes Tow. Właśc. Realn.
Wielkiego Krakowa.

Lokale i mieszkania

Nowe przepisy dla dozorców domów na r. 1931.

Zwracamy uwagę P. T. Właścicieli Realności, że przed kilku dniami wydane zostało **nowe orzeczenie Nadzwyczajnej Komisji Rozjemczej z nowemi przepisami dla dozorców domów, na czas od 1 kwietnia 1931 r. do 31 marca 1932 r.**

Aby dokładnie poinformować właścicieli realności, jakie przysługują im **nowe** prawa i obowiązki wobec dozorców domowych, jakie są stawki wynagrodzeń, kiedy i jak można dozorcy wypowiedzieć i opróżnić mieszkanie dozorcy, w jaki sposób można od Magistratu uzyskać uwolnienie od obowiązku trzymania dozorcy itd. itd. Towarzystwo wydało we własnym nakładzie **nowe wydanie broszury** p. t.:

„Prawa i obowiązki właścicieli realności wobec dozorcy“ — Orzeczenie Nadwyczajnej Komisji rozjemczej, ustalającej warunki pracy i płacy dozorców domów w Krakowie na rok bieżący, z dotyczącemi ustawami i rozporządzeniami Najwyższego Sądu z objaśnieniami — w opracowaniu **Dra Maksymiljana Kornreicha.**

Broszura ta obejmująca wszystkie zmiany wprowadzone w przepisach dozorczych na rok 1931 jest niezbędna dla wszystkich właścicieli realności, albowiem oprócz urzędowego tekstu, zawiera praktyczne pouczenia i wiadomości, z którymi każdy właściciel realności we własnym interesie dla uchronienia się od szkody zaznajomić się powinien. Z uwagi na niejasny stan ustawodawstwa i praktyki, broszura ta odda także wielkie usługi praktykującym prawnikom.

Cena broszury 90 gr., dla członków Tow. Właścicieli Realności Wielkiego Krakowa cena zniżona 50 groszy. Można ją **nabyć w biurze Towarzystwa, Plac Szczepański 2.** Po nadesłaniu należności i 20 gr na porto (Konto P. K. O. Nr. 410.545) przesyła się broszurę pocztą.

Kalendarzyk podatkowy.

Podatek od nieruchomości. Do 14 czerwca b. r. płatny jest podatek ten za I. kwartał. Płatnicy znajdujący się w krytycznem położeniu ekonomicznem, mogą prosić o rozłożeniu podatku na raty za doliczeniem 1°/₀ ulgowych odsetek. Podstawą do przyznania tej ulgi mogą być np. także wydatki na remont domu. Towarzystwu Właścicieli Realności przysługuje w myśl reskryptu Ministerstwa Skarbu prawo opinjowania próśb, które należy wnosić już obecnie, gdyż w razie zalegania z podatkiem, z sumy ściągniętej pokrywają Władze przedewszystkiem 1 1/2°/₀-owe odsetki zwłoki i ew. koszta egzekucji. Nie płacą podatku m. in. nowowzniesione budowle i budynki z powodu złego stanu niezamieszkałe.

Pobór podatku majątkowego.

Min. skarbu okólnikiem z dn. 23 marca b. r. zarządziło dalszy częściowy pobór zaległości z tytułu podatku majątkowego w sposób następujący: Dla płatników II i III grup kontyngentowej od V stopnia wzwyż skali podatkowej — wyznacza się nową ratę w wysokości 0,3 proc.

od wartości majątku, przyjętej prawomocnie za podstawę wymiaru podatku majątkowego. Rata ta płatna będzie w terminie do dn. 15-go czerwca br.

Zawiadomienia rozesłane zostaną płatnikom najdalej do dnia 1 maja 1931 r.

Płatnikom, którzy uiścili pewne sumy ponad płatny dotychczas podatek majątkowy, nadwyżka zaliczana będzie na pokrycie należności przypadających do zapłaty w myśl cytowanego okólnika. Płatnicy ci będą wezwani tylko do uiszczenia różnicy, przypadającej jeszcze do zapłaty.

Składki na rzecz reprezentacyj gospodarczych potrącalne z podatku dochodowego.

Min. skarbu okólnikiem z dn. 27 marca objaśniło co następuje: Za wydatki, związane z osiągnięciem dochodu potrącalne w myśl art. 6 ustawy należy uznać składki na rzecz związków zawodowych, względnie reprezentacyj gospodarczych, do których należy płatnik, wydatki na czasopisma i inne wydawnictwa fachowe.

Z orzeczeń Najw. Sądu

Zaleganie z komornem z powodu braku pracy.

Brak pracy lokatora wtedy tylko usprawiedliwia niepłacenia przez niego komornego, jeżeli idzie w parze, jak to zwykle bywa, z pozbawieniem go środków utrzymania; jeżeli jednak lokator, niezależnie od pracy zarobkowej, posiada inne źródło, z którego czerpie dochody na swe utrzymanie, a pomimo to nie płaci komornego, to nie może być zwolniony od przewidzianych w kodeksie cywilnym skutków niewykonania zobowiązań. Skoro sąd apel. ustalił, iż pozwana podnajmuje część mieszkania w domu powódki, i że podnajem ten jest głównem źródłem jej egzystencji, to błędnie uznał, iż pozwana może zasłaniać się brakiem pracy, jako usprawiedliwieniem niepłacenia komornego. (Orz. 1928, I. C. 483|28).

Umowa o zwrot opłaty za nadmiar wody jest ważna.

W sporze p. Z. S. właścicielki realności, zastąpionej przez adw. Dr. Józefa Steinberga przeciw p. K. G. współwłaścicielce kawiarni o zapłatę kwoty 14.654,76 zł. z tytułu poniesionej przez właścicielkę domu opłaty za nadmiar wody, Sąd Najwyższy orzeczeniem z 1. X. 1930 III. 1. Rw. 192|30 przysądził właścicielce od lokatorki powyższą sumę z następującem umotywaniem:

Odnośnie do podniesionego przez lokatorkę zarzutu nieważności zobowiązania się lokatora do płacenia za nadmiar wody ze stanowiska ustawy o ochronie lokatorów, to zauważa się, że ustawodawstwo o ochronie lokatorów z roku 1920 i 1924 ograniczyło prawo właściciela do podwyższania komornego i pobierania opłat dodatkowych do najmu. Obecnie obowiązująca ustawa z 11 kwietnia 1924 r. Nr. 39 Dz. P. P. zezwala właścicielom na pobieranie od lokatorów opłat gminnych od dostarczenia wody; przepis art 7. L. 2. ostatniej ustawy ogranicza atoli właściciela w prawie pobierania od lokatorów opłaty dodatkowej za opłaty gminne za dostarczenie wody, jeżeli komorne przekracza 75 proc. podstawowego czynszu. Postanowienia powołanych ustaw nie tyczą się jednak opłat za obfitsze zużywanie wody, które ustawy krajowe z 12 sierpnia 1899 L. 94 Dz. U. Kraj. i 10 października 1918 L. 117 Dz. U. Kraj. odróżniają od podatku wodociągowego tj. opłaty gminnej od dostarczenia wody w wysokości corocznie przez Radę miejską oznaczonej. Ta opłata pokrywa pewne maximum zużycia wody z góry, na głowę oznaczonej, zużycia ponad to podlega osobnej dopłacie. Za podatek wodociągowy odpowiadają wobec gminy bezpośrednio właściciele domów, podczas gdy opłaty za obfitsze używanie wody mają być ściągane wprost od tych (w danym wypadku od lokatorki, która używa wody do swej kawiarni) na których zgłoszenia dostarcza się wody. Umowa więc, że lokator zwróci właścicielowi opłatę za nadmiar wody jest ważna.

Kronika ustaw

Rozporządzenie o hipotekach w walutach obcych i w złotych w złocie, z 27. IV. 1924 zostało zmienione ustawą z 18. III. 1931 (Dz. U. Nr. 36, poz 273) w ten sposób, że można również zastrzec, iż wierzytelność hipotecznie zabezpieczona będzie płatną monetami złotemi w danej walucie obcej lub wedle równowartości czystego złota, zawartego w jednostce pieniężnej danej waluty złotej.

Zapewnienie czasowych mieszkań dla zwolnionych robotników rolnych normuje ustawa z 21. III. 1931 poz. 194 Dz. U. Nr. 29.

Do P. T. Właścicieli Realności!

Związek Zrzeszeń Własności Nieruchomej Miejskiej w Polsce w Warszawie chce przedstawić Rządowi wszelkie wypadki bezprawnych postąpień i niewłaściwości władz administracyjnych w stosunku do właścicieli nieruchomości jako to: nieuzasadnione areszty, kary pieniężne i t. d. Wobec tego uprzejmie prosimy o zakomunikowanie Redakcji „Informatora dla Właścicieli Realności" w terminie możliwie najbliższym wyżej wymienionych wypadków, dotyczących poszczególnych właścicieli realności.

Należy podawać **tylko** wypadki autentyczne z wymieniem nazwisk, dat i terminów oraz rodzajów kar nieuzasadnionych.

Wydawca: Towarzystwo Właścicieli Realności W. Krakowa, Pl. Szczepański 2. — Redaktor odpowiedzialny: Dr. Maksymiljan Kornreich.
Drukarnia M. Lenkowicza, Kraków, Meiselsa 4. — Telefon 120-96.